	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
28-07-23	BBBfa(N)	
27-01-23	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

28 JULIO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I está orientado a la inversión en bienes de uso comercial, industrial y oficinas y de cualquier otro sector económico, sin incluir el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, con una alta generación de flujos y una nula vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, que posee adecuados y completos manuales y procedimientos para la administración de los fondos, un equipo con experiencia en la gestión de recursos de terceros y que pertenece al Centro Financiero BHD, uno de los mayores grupos económicos del país. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (calificada en "AAaf" por Feller Rate), filial del Centro Financiero BHD, grupo con una amplia trayectoria en el mercado. Al cierre de mayo 2023, la administradora manejaba siete fondos de inversión, totalizando RD$14.781 millones en activos y una participación de mercado del 9,3%.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US$21,1 millones, representando un 7,8% del volumen administrado por BHD Fondos y un 3,4% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. A la misma fecha, el Fondo totaliza 203.020 cuotas colocadas, representando un 20,3% del programa.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,8%), bonos (0,8%), y caja y otros activos (6,4%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, no obstante, la administradora espera una cartera formada por varios activos en el mediano plazo, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración. Actualmente, la inversión inmobiliaria está compuesta por cuatro inmuebles, todos con una ocupación del 100%, tres de tipo logístico y uno de tipo comercial. El inmueble de tipo comercial fue adquirido en octubre 2022 y cuenta con un área alquilable de 2.375 m2 dividida en 11 locales comerciales, ubicado en San Isidro, provincia de Santo Domingo.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 13 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 66,3% de los ingresos.

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones. Hasta el cierre de mayo 2023, se había registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$10,3 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, mantenía pasivos por un 1,4% del patrimonio, los que correspondían a cuentas e impuestos y

retenciones por pagar.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2023 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 14,7%.

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para noviembre de 2035. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Gabriel Villablanca - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad